



第七十三届会议

项目 136

2018-2019 两年期方案预算

关于联合国日内瓦办事处战略遗产计划的第五次年度进展报告

行政和预算问题咨询委员会的报告

一. 引言

1. 行政和预算问题咨询委员会审议了秘书长关于联合国日内瓦办事处战略遗产计划的第五次年度进展报告(A/73/395)。行预咨委会面前还有审计委员会关于 2017 年 12 月 31 日终了年度战略遗产计划的报告(A/73/157)。在审议这两项报告期间,行预咨委会会晤了审计委员会审计事务委员会成员以及秘书长的代表,他们提供了补充资料,作了澄清,并最后提出了于 2018 年 10 月 15 日收到的书面答复。

2. 秘书长表示,他的报告是根据大会第 68/247 A 号决议第五节、第 69/262 A 号决议第三节、第 70/248 A 号决议第十节、第 71/272 A 号决议第十八节和第 72/262 A 号决议第十六节提交的。秘书长还表示,该报告概述自 2017 年 9 月 1 日以来的规划和与施工相关的行动,报告所载财务资料依据的是截至 2018 年 7 月 31 日的可得数据。

二. 项目治理和监督

3. 报告第二节提供了关于项目治理的最新资料。报告指出,咨询委员会举行了四次会议(2017 年 10 月、2018 年 2 月、6 月和 9 月),讨论与项目相关的关键问题,例如,实施灵活工作场所战略,包括在万国宫历史性建筑物中安装通风和空调系统和增值活动进展情况,指导委员会举行了三次会议(2018 年 1 月、6 月和 8 月)(A/73/395, 第 3 和 4 段)。

4. 报告还指出,根据审计委员会的一项建议,并按照行预咨委会关于战略遗产计划第三次年度进展报告的报告(A/71/622)第 8 段,对风险管理服务合同进行了修订,以充分区分下列职能:(a) 每季度向项目小组之外的治理机构提出独立



风险管理报告；(b) 每月进行综合风险管理审查，将其定为项目管理小组工作的组成部分。

5. 此外，报告表示，审计委员会在 2017 年 9 月 18 日至 10 月 20 日和 2018 年 1 月 29 日至 2 月 9 日期间对战略遗产计划又进行了两次广泛审计。审计委员会在其最新报告中提出了 13 项新的主要建议(见 [A/73/157](#))。审计委员会表示，它在第一次报告([A/70/569](#)，第 81 段)中提出的各项建议已经完全执行或了结([A/73/157](#)，第 15 段)。行预咨委会相信，将充分和尽速执行审计委员会在最新报告中提出的建议。

三. 项目进展情况

6. 报告介绍了项目的最新进展情况，包括：(a) 新永久性 H 楼授标、签署合同、开工、继续施工，完成了 E 楼地下停车场屋顶板的加固工程；(b) 完成了详细设计工作，几乎已经完成计划于 2018 年最后一个季度启动的历史性建筑物翻新课程全面招标的技术设计活动；(c) 开展大量外联工作后，发布了历史性建筑物翻新课程合同征求意见稿；(d) 完成了投标人资格预审甄选程序，编制了合同时间表、规格要求和招标文件；(e) 重新设计了新永久性 H 楼的内部楼层布局，以充分纳入灵活工作场所战略；(f) 进一步具体完善了业务连续性计划，(g) 进一步制订了工作人员分阶段进出新 H 楼内创设的周转空间的战略；(h) 启动了与实施灵活工作场所战略有关的变革管理活动([A/73/395](#)，第 12 段)。

7. 秘书长的报告指出，项目正按照总体计划时间表向前推进，新永久性 H 楼的进度出现了一些延误，原因是土壤条件出现意外问题，需要重新设计地基，并需在建筑物占地的某些区域建造挡土墙。报告还指出，通过与承包商商定的价值评估工程建议书，正在尽可能减少这些额外工程造成的延期，而且相关费用目前控制在新建筑工程的总体预算拨款和总体项目方案的范围内([A/73/395](#)，第 13 段)。

8. 审计委员会的报告提供详细信息，说明战略遗产计划建筑工作三个部分(新建 H 楼、翻新 1930 年代的历史建筑和与 E 楼有关的工作)每个部分的项目活动 E ([A/73/157](#)，第 87 段)。报告还指出了三个部分若干相互依赖的情况，指出了可能进一步出现延迟的领域。关于 H 新楼的施工，审计委员会指出，开工日期比计划晚了约 7 个星期，而且由于实施灵活工作场所战略，还可能进一步出现延迟。H 楼将用作周转空间，H 楼完成日期延迟，可能对项目的整体完成日期产生影响(同上，第 89 至 110 段)。关于翻新课程，审计委员会报告表 1 简要介绍了 2016 年以来项目时间表的重要节点和规划演变情况。审计委员会指出，自 2016 年以来，整体项目时间表越来越紧，战略遗产计划小组设想的完成施工日期与大会在第 [70/248 A](#) 号决议中核准并在第 [72/262 A](#) 号决议中重新确认的最新完成日期之间没有任何缓冲时间。行预咨委会询问后从审计事务委员会获悉，需要采取重大减缓步骤，降低延迟风险，不过，由于施工仍然处于初期阶段，仍然有机会采取减缓措施，按照战略遗产计划的整体完成日期——2023 年 12 月——完成项目。

9. 行预咨委会对项目时间表的新增风险感到关切，期待及时采取必要减缓措施，降低延迟风险。行预咨委会强调指出，必须严格管理项目，密切监测风险和薄弱领域。行预咨委会还强调，项目所有人和指导委员会具有重要作用，肩负重要责任，必须指导和监督项目的施工管理，推动作出决策和迅速解决问题，确保项目按照既定时间表和预算取得进展(见 [A/72/7/Add.25](#)，第 11 段)。

10. 关于项目范围和保护遗产问题，行预咨委会询问后获悉，以前曾建议将 A 楼 12 号室一分为三，替换不能使用的威尔逊宫两个专用会议室，现在不需要这样做了，因为将再设两个会议室：一个由中国政府自愿捐款建造，另一个则是通过设立新闻机构专用区而实现，新闻机构目前占用一个会议室。行预咨委会对此表示欢迎。

A. 灵活工作场所战略和空间效率

新建 H 办公楼

11. 秘书长的报告指出，正在联合国总部采用并计划在总部以外办事处采用新楼每个楼层每 5 名工作人员分配到 4 个工作站的平均比率(1:1.25)，¹ 要在新建 H 楼所有楼层实施这个比率，就需要修改各组织单位办公空间的分配计划，需要重新设计楼层布局。报告还指出，这项工作基准预算内进行，而且已向承包商提供最后订正技术设计文件([A/73/395](#)，第 19 和 20 段)。

万国宫现有楼群

12. 关于在万国宫现有楼群安装通风和空调系统问题，秘书长的报告指出，根据项目指导委员会的建议，设立了一个由联合国日内瓦办事处和纽约总部该专题事项专家组成的工作组，负责进一步监测和审查这方面的情况(另见 [A/72/7/Add.25](#)，第 17 段和大会第 [72/262 A](#) 号决议，第十六节第 2 段)。报告提供了一些资料，介绍先前观察到的瑞士升温趋势，报告还指出，2018 年，这种趋势的速度加快，出现了 1864 年有记录以来最长最热的天气。报告指出，如果这种趋势继续以过去 30 年的速度保持下去，那么就必须安装空调系统，以避免越来越多、越来越长的高温期导致运作中断，解决目前气温上升对工作人员和代表的福祉和生产率构成的风险，并确保未来有一个较健康的工作环境([A/73/395](#)，第 21 至 23 段以及图四)。

13. 报告还指出，安装通风和空调系统的最具成本效益方式是，在充分考虑到保护现有万国宫楼群遗产的必要性的前提下，酌情创造更多的开放空间和更大的共享办公空间，这反过来也将促进在万国宫现有楼群一些地方实施灵活工作场所。秘书长的报告指出，鉴于现有建筑的结构、技术和遗产等特征，鉴于必须保护这些具有遗产价值和历史意义的建筑物，鉴于必须以具有成本效益的方式进行翻新，从而创造现代、健康、高生产率和高效率的办公空间，现有建筑翻新工程在实施灵活工作场所战略方面面临的挑战更大。此外，报告指出，项目小组聘请了两名遗产保护专业的顾问，负责监测和确保遵守已确定的遗产保护要求，还与日内瓦州遗产保护当局分享了详细设计稿，供他们审查和评论。报告确认，技术设计过程记录并遵守了遗产保护专家确定的所有关键的遗产保护要求，同时顾及现有建

¹ 见第 [71/282](#) 号决议第 2 段和行预咨委会相关报告([A/71/812](#)，第 19 段)。

筑的物理、结构和技术考虑因素。为便于说明，报告图五显示现有的 S 楼、C 楼和 D 楼 1 层有遗产保护限制的区域、有技术限制的区域和可用于实施灵活工作场所战略的区域。

14. 报告提出了在万国宫楼群安装通风和空调系统的下列两项备选办法：

(a) 第一种是将这项工程作为战略遗产计划项目的一部分实施，估计费用为 6 700 万瑞士法郎。报告指出，估计费用高于秘书长的第四次进展报告设想的金額(A/72/521，第 26 至 33 段)，因为万国宫历史性建筑物的技术设计已经完成，招标文件已经编写就绪，因此需要重新进行上述程序，然后就办公室布局的修改与承包商直接谈判，翻新工程的承包商在重新设计工作完成时将已指定。报告还指出，这些行动将影响整个项目时间表，使工期延长约 9 至 12 个月，其影响已纳入 6 700 万瑞士法郎的成本估计数(A/73/395，第 28 和 29 段)；

(b) 第二种是在未来某个时间再单独为这项工程立项。秘书长提出了这种办法的费用估计数，为便于说明，这里假设从 2028 年开始实施，其费用估计数为 1.08 亿瑞士法郎。报告指出，这种办法不会影响战略遗产计划的时间表，但需要征聘新的项目管理团队、订立一套全新的设计和施工合同，并制定包括提供周转空间在内的新实施战略(同上，第 30 段)。

15. 行预咨委会询问后获悉，日内瓦对新的和新翻新的楼字的普遍做法是，利用湖水等可再生能源，为楼宇安装机械通风和空调系统。例如，国际红十字联合会于 2018 年建造的新楼、世界卫生组织定于 2020 年完工的新楼以及国际劳工组织和世界卫生组织分别将于 2019 年和 2022 年对现有楼群进行的翻新。

16. 行预咨委会询问后还获悉，万国宫 A 楼、C 楼和 E 楼的所有会议室均安装了机械空调和通风系统，秘书长这次报告提议增加的通风和空调系统仅涉及行政区域，包括：S 楼、D 楼和 B 楼所有区域、C 楼所有办公区域和 A 楼多数办公区域。行预咨委会还获悉，E 楼建于 1970 年代，根据当时的通行做法，整栋大楼已安装机械通风和空调系统。

17. 行预咨委会指出，要求在万国宫历史性楼群安装通风和空调系统就是扩大战略遗产计划的范围。行预咨委会认为，安装通风和空调系统的要求本应该在向大会提交的初步计划中提出，相关经费本应列入万国宫翻新贷款申请。必须严格和周全规划基本建设项目的各方面，行预咨委会相信这将成为战略遗产计划的一项经验教训。

18. 秘书长指出，必须安装空调系统，解决目前对工作人员和代表的福祉和生产率构成的风险(见上文第 12 段)，鉴于这种情况，行预咨委会建议大会授权秘书长开始在万国宫安装通风和空调系统。

19. 关于时间问题，行预咨委会认为，与拟议的另一种办法相比，对本组织而言，推迟安装通风和空调工程并在战略遗产计划完成后单独立项是不太可取的办法。因此，行预咨委会建议大会授权秘书长将这项工程作为战略遗产计划项目的一部

分实施(见上文第 14(a)段), 并且利用这个机会之窗限制费用, 而且确保万国宫翻新工程一旦完成, 工作人员和代表就能够用上通风和空调系统。

20. 关于估计费用, 行预咨委会回顾, 秘书长第四次进展报告所述情景提出的额外资源估计数为 4 000 万至 5 000 万瑞士法郎(A/72/521, 第 31 段)。如上文所述, 秘书长目前的报告中提出 6 700 万瑞士法郎的估计数。行预咨委会认为, 有必要更清楚地说明所需资源估计数, 包括在万国宫历史性建筑物中安装通风和空调系统的费用细目。行预咨委会建议大会请秘书长努力提高正在根据战略遗产计划所开展的活动的效率和互补性, 并改进和减少所需资源估计数。

21. 秘书长提议通过增值收入支付约 6 700 万瑞士法郎的所需追加资源估计数, 以抵消项目持续期间与之相关的任何会员国批款。然而, 如报告表 1 所示, 他表示 2019 年需要会员国追加批款和摊款 1 000 万瑞士法郎。关于利用增值收入, 行预咨委会回顾, 大会第 72/262 A 号决议决定, 来自本组织在日内瓦拥有的土地的所有租赁或增值收入都将反映在 2018-2019 两年期方案预算收入第 2 款(一般收入)中。鉴于上述情况, 行预咨委会认为, 秘书长应探讨不同的备选方案, 并寻求所需追加资源的替代供资来源, 包括价值评估工程、增效和自愿捐款。

22. 行预咨委会回顾, 大会在第 72/262 A 号决议中请秘书长确保在万国宫采用灵活工作场所战略的过程中, 以具有成本效益的方式考虑到工作人员的福祉和生产率、有形特点和具体遗产保护需求, 并考虑到目前正在进行的业务转型举措(第 72/262 A 号决议, 第十六节, 第 9 段)。在同一决议中, 大会还核可了行预咨委会在关于战略遗产计划的第四次年度报告(A/72/7/Add.25)中提出的建议, 即着手建造新楼并在新楼内部全面实施灵活工作场所战略, 但在翻新万国宫历史性建筑物的办公区方面, 不按提议进行安装机械通风和空调系统的基本设计和施工, 尽管这是以具有成本效率的方式在该处实施灵活工作场所战略的必要条件(同上, 第 37 段; 另见 A/73/395, 第 18 段)。大会同时核可了行预咨委会关于由秘书长继续监测上述情况的建议(A/72/7/Add.25, 第 16 和 17 段)。鉴于上述情况, 行预咨委会认为, 应向大会提供关于在万国宫采用和不采用灵活工作场所战略的情况下安装通风和空调系统的信息。考虑到秘书长的报告提议在采用灵活工作场所战略的情况下安装通风和空调系统, 行预咨委会相信, 秘书长还将在大会审议战略遗产计划第五次进展报告时, 向大会提供关于不在万国宫采用灵活工作场所战略的情况下安装通风和空调系统的信息, 供大会审议和决定。

23. 行预咨委会建议大会请秘书长考虑到上文第 20、21 和 22 段中的意见和建议, 在其下一次进展报告中提出关于在万国宫历史性建筑物中安装通风和空调系统的详细资金筹措建议。在大会就此事作出决定之前, 为了启动设计工作并避免战略遗产计划项目时间表的进一步延误和风险, 行预咨委会建议大会授权秘书长为 2019 年的项目所需资源承付至多 1 000 万瑞士法郎(见下文第 50 段)。

B. 吸引更多联合国实体进驻万国宫

24. 秘书长的报告(A/73/395, 第 39 和 40 段)介绍了为吸引更多联合国实体进驻万国宫而正在采取的行动。报告指出, 考虑到采用灵活工作场所战略腾出了额外

建筑面积，已表示愿意在新 H 楼竣工后为联合国儿童基金会(儿基会)工作人员提供办公空间。此外，秘书长继续积极与在日内瓦设有人员的联合国其他实体接触，鼓励它们成为万国宫的未来租户。行预咨委会鼓励秘书长继续探讨能否吸引更多联合国实体落户翻新后的万国宫。

25. 关于可容纳的任何新租户的额外人员以及新增容纳能力可产生的租金收入，秘书长的报告指出，需要进行秘书长第四次进展报告所提议的可行性研究，以准确估计利用灵活工作场所战略所腾出的空间可以容纳的额外人员潜在人数(A/73/395，第 21、32 和 34 段)。行预咨委会询问后获悉，如第四次进展报告表 9 所示，在没有进行上述可行性研究的情况下，每年可得的潜在租金收入的最佳估计数仍为每年 270 万美元。

C. 消除残疾人面临的有形、通信和技术障碍的措施

26. 秘书长的报告介绍了关于消除残疾人面临的有形、通信和技术障碍的措施的最新情况。报告指出，根据第 70/248 A 号决议第十节第 30 段、第 71/272 A 号决议第十八节第 13 段和第 72/262 A 号决议第十六节第 10 段，一家专业咨询公司提供了充分和全面的无障碍环境总计划，已经并继续在新建和现有大楼的各个设计阶段执行无障碍环境审计。

27. 行预咨委会在要求进一步详细说明秘书长的报告第 41 段所述无障碍环境总计划后获悉，已经制定了全面和详细的工作范围，包括但不限于改善主要入口、电梯、楼梯、洗手间以及休憩和办公区域，具体如下：(a) 在主要无障碍入口配备对讲设施，在主要大厅和走廊的规定室内通道配备引导系统以及特制照明和可触标识；(b) 改进和(或)更换主要电梯，确保轮椅所需的适足操控空间和充足门宽，并提供对讲设施；(c) 在主要室内通道沿线的楼梯间安装可触的明显标志，例如载有盲文资料的扶手；(d) 根据建筑规范改进现有的洗手间，并增设洗手间，配备足够的操控空间、易于打开的门和所需配件及对讲装置；(e) 休憩和办公区域的内部装修将包括足够的操控空间、可触信息条和适当高度的家具、设备和设施，如电插座和开关。行预咨委会赞扬联合国日内瓦办事处努力消除残疾人面临的障碍，并相信该办事处会继续开展这项工作。行预咨委会期待在秘书长的下一次进展报告中得到这方面的最新资料。行预咨委会在其关于会议时地分配办法的报告(A/73/458)和关于基本建设总计划的报告(A/73/468)中进一步讨论了上述问题。

四. 项目费用

28. 秘书长报告的表 2 显示了 2014 至 2024 年战略遗产计划项目预测费用计划摘要，报告第 66 至 68 段提供了自上次进展报告(A/72/521)以来费用计划的主要变化摘要。这些变化包括万国宫历史性建筑物和 E 楼的建造/翻新费用减少(2 020 万瑞士法郎)、连带费用增加(450 万瑞士法郎)以及咨询服务费用增加(1 610 万瑞士法郎)(见下文第 30 段)。报告还指出，费用上涨数额将减少 430 万瑞士法郎，就上涨率而言，2019 年仍为 1.4%，2020 年后为每年 1.6%，这些上涨率不用于计算

发布本报告时已订约和承付的项目费用(A/73/395, 第 70 段)。根据秘书长的报告第 77 至 86 段所述应急管理战略, 预测的应急费用数额比上次报告有所下调。

29. 如秘书长报告的表 3 和表 4 所示(另见 A/73/395, 第 71 段), 2014 年至 2018 年 7 月 31 日期间的实际累计项目支出为 1.312 亿瑞士法郎, 2018 年剩余时间的预计支出估计数为 1 350 万瑞士法郎。秘书长报告的附件一按类别列示了每个供资来源的费用细目, 其中显示截至 2018 年 7 月 31 日, 会员国 2014-2018 年期间核定供资的累计支出为 9 520 万瑞士法郎, 2018 年 8 月至 12 月期间的预计支出估计数为 650 万瑞士法郎。预计 2014-2018 年期间从瑞士贷款中提取的核定资金估计数为 4 250 万瑞士法郎。

30. 关于咨询服务订正费用计划中提议的 1 610 万瑞士法郎所需追加资源(见上文第 28 段), 行预咨委会获悉, 所需资源增加的主要原因是万国宫历史性建筑物翻新工程实施战略有所改变, 即决定在施工招标前完成设计。根据基线实施战略, 技术设计费用预计由主要承包商承担, 并在建造和翻新费用项下编入预算。然而, 随着实施战略的改变, 必须为聘请专业设计公司完成技术设计编列追加设计费用。行预咨委会还获悉, 新的实施战略还极大减少了风险和应急所需资源。

五. 项目筹资

东道国贷款协定

31. 秘书长的报告预测, 4 亿瑞士法郎无息贷款将分配给新楼和翻新工程, 估计新楼将获得 1.251 亿瑞士法郎, 翻新工程获得 2.749 亿瑞士法郎, 但只有当项目完工、知道新楼的实际费用后才能确定贷款的最终分摊额。根据贷款协定, 在可适用条件下, 新楼贷款部分的任何剩余余额将在该阶段用于现有建筑物的翻新工程(A/73/395, 第 75 段)。报告还指出, 2017 年开始使用贷款, 并将用于为新楼支付所有符合条件的费用, 包括建造和咨询服务费用。从 2019 年起, 贷款将用于为现有大楼翻新工程、相关咨询服务和拆除 E 楼办公室配楼的符合条件费用提供部分资金。关于翻新现有大楼的建筑和咨询服务所涉任何剩余费用将由会员国的批款和(或)捐款支付(同上, 第 91(b)段)。报告还指出, 根据最新的项目时间表, 将在搬入新大楼的 2020 年年底开始偿还用于新的永久性 H 楼的 50 年期贷款, 并在完成翻新工程后开始偿还用于翻新的贷款。审计委员会在其报告中建议, 特别注意必须就偿还瑞士贷款所需资金的批款和摊款方式作出决定(A/73/157, 第 83 段)。

32. 行预咨委会再次感谢瑞士政府继续支持战略遗产计划。

批款和摊款的计划和货币以及多年期特别账户

33. 大会第 72/262 号决议决定, 在大会第七十三届会议主要会期期间再次审议确定战略遗产计划的摊款计划以及批款和摊款货币的问题, 并请秘书长在其下一次报告中提供有关这些问题的最新详细资料。秘书长的报告指出, 三种可能的项目批款和摊款计划(一次性先期批款和摊款、多年期批款和摊款、一次性先期批款并将一次性和多年摊款相结合)以及两种摊款和批款货币备选方案(美元或瑞士法

郎)仍然有效(A/73/395, 第 89 段)。报告图十一、十二和十三提供了三种备选方案的最新图表, 报告附件一提供了按供资金来源分列的详细支出资料。报告还重点指出, 项目现在接近中点, 将需要签订大量高价值多年期建造合同, 这些合同的期限超过一个预算年度。审计委员会在其报告中建议秘书长着重指出, 为保障项目筹资, 大会第七十三届会议必须就战略遗产计划的批款和摊款计划及币种作出决定(A/73/157, 第 82 段)。

34. 秘书长提议通过一个由独立于方案预算的批款和摊款供资的多年期特别账户进行项目核算。报告指出, 如果大会决定批款和摊款以瑞士法郎计, 则需设立一个独立于方案预算的多年期特别账户。报告还指出, 在直至 2023 年的项目存续期间, 每年将由特别账户供资还贷, 但之后将列入相关期间的方案预算。多年期特别账户将在项目财政和行政收尾后关闭, 但前提是所有会员国已全额缴纳摊款(A/73/395, 第 108-110 段)。行预咨委会回顾, 它曾建议为战略遗产计划设立一个多年期特别账户(见 A/71/622, 第 39 段), 并曾表示这一问题仍应由大会作出决定(A/72/7/Add.25, 第 28 段)。大会第 72/262 A 号决议决定在大会第七十三届会议主要会期期间再次审议该问题。

35. 行预咨委会注意到, 该项目已经到了需要确保项目供资的阶段, 并特别指出大会第七十三届会议就批款和摊款办法和货币以及设立多年期特别账户作出决定的重要性。咨委会再次表示, 上述批款和摊款办法和货币及多年期特别账户备选方案, 是有待大会作出决定的政策事项(A/72/7/Add.25, 第 27 段)。

其他供资机会

36. 秘书长的报告表示, 联合国日内瓦办事处继续积极努力, 争取捐助方为万国宫的修建和翻新工程提供资金。报告介绍了捐赠方面的最新情况, 包括与战略遗产计划项目目标有关的有保证的捐赠、会员国为支持该项目提供的其他捐助以及在战略遗产计划背景下提供的进一步捐赠, 这些捐赠有些不在项目范围之内, 因此不会抵消其总体费用(A/73/395, 第 112-115 段)。行预咨委会欢迎具体会员国和其他实体提供捐助, 并鼓励秘书长在这方面继续努力。

37. 行预咨委会询问战略遗产计划总预算是如何计入这些捐赠的, 并获悉, 在批款和摊款办法获得批准之前, 与属于项目核定范围的工程有关的捐赠在开展其所供资工程的当年入账, 反映对不然原本须由会员国摊款供资的工程的资助(见 A/73/395, 附件一, 表 A.3; 附件二, 表 B.1)。咨委会获悉, 对未列入战略遗产工作计划核定范围工程的其他捐助不会导致削减会员国提供资金的预算。

六. 其他相关考虑因素

A. 联合国在日内瓦拥有的土地的增值

38. 秘书长的报告指出, 在从成功谈判订立绿荫别墅租约中吸取的经验教训的基础上, 并考虑到大会在第 71/272 A 号决议中要求秘书长确保通过长期的面向社区的租赁安排维护联合国在日内瓦的长远利益以及审计委员会的报告中有关为所有具备增值潜力的地块制订详细的增值战略的建议(A/73/157, 第 344 段), 增值

活动正在取得进展。秘书长的报告指出，采购和甄选专家咨询公司服务的工作已顺利完成，其结果是两家公司被任命待命提供广泛的所需专家服务，详细的开发方案正在拟订中，以实现对本组织最有效、最有利的增值潜力。

39. 关于绿荫别墅和绿荫公园所在土地，报告指出，将在 2018 年年底与日内瓦音乐之城基金会签订一项为期 90 年的租约，开发权总额为 2 560 万瑞士法郎，租金应预付，初始为每年全额的 1/90，余额应在基金会收到建筑许可时(估计为 2021 年)全部付清。租赁协议的详细条款是由一家当地律师事务所与法律事务厅充分合作拟订的(A/73/395，第 124 和 125 段)。

40. 秘书长的报告图十四提供了联合国日内瓦办事处拥有和(或)经营的具有很大增值潜力的地块概况。报告指出，日内瓦国际学校已决定将其现有设施与位于附近地点的设施整合起来，目前正在探讨可否将目前在博卡热附属建筑办公的联合国培训中心工作人员迁至其他地点，并共同利用和改造万国宫主楼的一些现有设施。这些最新的情况发展创造了使更多的部分土地单独、或通过将其与其他相邻土地结合升值的潜力，而结合起来后将形成一个更大的毗连开发块区，产生约 7 300 平方米的总面积。报告指出，考虑到 2020 年从绿荫别墅土地获得的差不多有保证的约 2 500 万瑞士法郎的盈余增值收入，现在可以现实地设想，最初估计的 5 000 万至 1 亿瑞士法郎之间的价值范围现在可提高到约 8 060 万至 1.33 亿瑞士法郎的估计范围。该报告进一步指出，将从目前正在进行的增值工作得出进一步的潜在开发假想，并得出有关预期从增值中所获收入的金额和时间的进一步修正估计数字(A/73/395，第 128 段)。

41. 行预咨委会要求对绿荫别墅和绿荫公园的租赁期限作出澄清后获悉，90 年的租赁期限是瑞士的法律规范，对于租赁土地并希望自费予以开发和建造新建筑的一方来说，这种长期租约是很典型的。咨委会还获悉，不同地块可实现的价值范围各不相同，这取决于其各自的面积和所定的分区，以及可允许的开发密度和重新分区的可能性等其他考虑因素，而且与重新调整开发土地所需安保周界相关的任何最终成本会对这些价值有所抵消。行预咨委会鼓励秘书长探索优化通过增加不同地块的价值产生的潜在收入的各种可能性(见第 71/272 A 号决议，第十八节，第 23 段)。

利用从增值活动中产生的盈余收入

42. 秘书长请大会授权动用增值收入来支付因他请大会批准在万国宫历史性建筑安装通风和空调系统、包括实施灵活工作场所战略而产生的相关费用，并抵消会员国的批款(A/73/395，第 129 段)。在这方面，行预咨委会回顾，大会在第 72/262 A 号决议中决定，本组织在日内瓦拥有的土地的租赁或升值收入将反映在 2018-2019 两年期方案预算收入第 2 款(一般收入)项下。咨委会还回顾，大会在其第 70/248 A 号决议中重申，必须确保在总体筹资计划中考虑到包括增值收入在内的替代筹资机制，以减少会员国的摊款。如上文第 21 段所述，行预咨委会认为，秘书长应探索所有其他筹资机会。

B. 安保总计划

43. 秘书长的报告概述了与安保总计划有关的考虑因素如下：(a) 联合国日内瓦办事处继续与安全和安保部密切联络，积极参与制定联合国在日内瓦的房地的安保总计划；(b) 进行了全面的安保评估，并于 2018 年 1 月收到了最后报告；(c) 战略遗产计划范围内最初设想的安保规定仍然有效；(d) 尽管需要作出一些小的改动，以使项目设计完全符合最新的安保总计划，这些改动不会对战略遗产计划的费用或时间表产生不利影响；(e) 正在评估安保总计划的相关所需资源并确定其优先次序，并将就此单独向大会提交报告。在这方面，行预咨委会回顾，审计委员会曾建议，新建筑的维护费用以及安全和安保费用应根据所有潜在用户的单体需求按比例向其收取(A/73/157，第 318 段)。

44. 行预咨委会询问后获悉，联合国日内瓦办事处正积极与东道国代表接触，讨论构成安保总计划基础的咨询人报告的调查结果，并正与潜在的捐助方讨论，评估利用自愿捐助支付部分工程费用的可能性。咨委会还获悉，一旦需求更加明确，秘书长将向大会提出详细报告。行预咨委会相信，秘书长将在其报告中提供全面信息，同时考虑到大会所有相关决议以及监督机构的意见和建议。咨委会建议大会请秘书长尽快提交其关于联合国日内瓦办事处安保总计划的报告，以供审议。

七. 其他事项

A. 采购

45. 大会第 72/262 A 号决议第十六节第 8 段请秘书长增加发展中国家和经济转型国家供应商的机会，行预咨委会在询问已就此采取了哪些措施后获悉，对新建筑以及历史性建筑翻新招标的征求意见书已在联合国采购司的联合国全球采购网网站和移动应用程序及联合国日内瓦办事处网站上公布。此外，已向在全球采购网注册的世界各地公司和参加联合国日内瓦办事处战略遗产计划商业讨论会的其他公司发送了 6 000 多封有关建造新建筑的电子邮件和 20 000 多封有关历史性建筑翻新的电子邮件，要求它们确认参与资格预审过程的兴趣。此外，还向所有常驻日内瓦代表团发出普通照会，请它们提高本国符合资格的公司对这一机会的认识。行预咨委会注意到已采取的行动，并鼓励秘书长继续努力，以期进一步增加发展中国家和经济转型国家供应商的机会。

B. 能效

46. 秘书长的报告指出，战略遗产计划的核心目标之一是，与 2010 年基线相比，将万国宫的能源消耗降低至少 25%(另见 A/66/279，第 11(c)(4)段)。行预咨委会询问原本可否设定一个更雄心勃勃的目标后获悉，联合国日内瓦办事处多年来一直注重采用最大限度地减少能源消耗的措施，在这方面，25%的目标是能效方面的一大改进，推进了日内瓦办事处已经取得的实质性进步。咨委会相信，最佳做法将在整个组织内分享，并予以酌情适用。在这方面，咨委会回顾拉丁美洲和加勒比经济委员会在能效方面取得的进展。

47. 审计委员会在其报告中指出，联合国日内瓦办事处设施管理科和战略遗产计划项目小组提供的万国宫能源消耗数据差别很大，并认为现有数据不构成预测可能的能源节省和费用节省的可靠依据。审计委员会提出了三项建议，分别涉及在项目实施工作开始时为减少能源消耗设定基线，以及能源消耗数据的质量(A/73/157，第 259、261 和 262 段)。行预咨委会强调，必须设定一个明确的基线，其中包含可用来客观可靠地衡量项目完成后所取得的改进的能源消耗和能源费用详细可比数据。行预咨委会相信，秘书长将执行审计委员会的建议。

C. 维护

48. 审计委员会在其报告第 264 至 273 段中讨论了维护问题，并就维护战略的必要性、维护和运营费用的计算以及所有施工/项目阶段的业务连续性要求提出了若干建议。行预咨委会询问后得到了有关 2018-2019 两年期联合国日内瓦办事处房舍年度维护费用的下表。

(美元)

说明	2018-2019 年实际年度费用
清洁	3 007 235
公用事业	2 610 979
公园、花园和景观美化	355 265
机电管道	3 813 928
电梯和其他起重设备	194 177
安保设施*	1 305 906
共计	11 287 489

* 2018-2019 两年期拟议方案预算 33 款(A/72/6/Sect.33)下。

49. 行预咨委会询问后获悉，目前的维护数字没有提供准确的基线，而这是对翻新期间和翻新之后预期的维护费用进行可靠估算所必需的，因为从以往来看，所分配的维护预算不足以维护和定期更新万国宫建筑的所有组成部分。行预咨委会相信，秘书长将继续完善上述 2018-2019 年及其后的维护费用数字，并收集用于今后对这些费用和所需资源进行准确比较的必要数据。咨委会还认为，应在所有建筑项目中收集此类数据，以设定可靠的基线，便于对项目实施前后的维护进行比较。

八. 结论和建议

50. 有待大会采取的行动载于秘书长报告第 135 段。行预咨委会建议大会在遵照上文第 20、21、22 和 23 段所述意见和建议的前提下：

(a) 注意到秘书长的第五次年度报告(A/73/395)和自第四次年度进展报告(A/72/521)发布以来所取得的进展；

(b) 核可秘书长有关在万国宫历史性建筑中着手安装通风和空调系统的请求，并授权秘书长为此目的承付多至共 1 000 万美元，用作 2019 年通风和空调工程所需经费。
